

Eli og Øystein Raanes
Håkon Magnussons gate 32
7041 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
7418/2021//SVEFJE

Dato
25.05.2021

5058/63/39 - Mulige saksbehandlingsfeil i forhold til reguleringsplan Søndre Storviken - Eli og Øystein Raanes

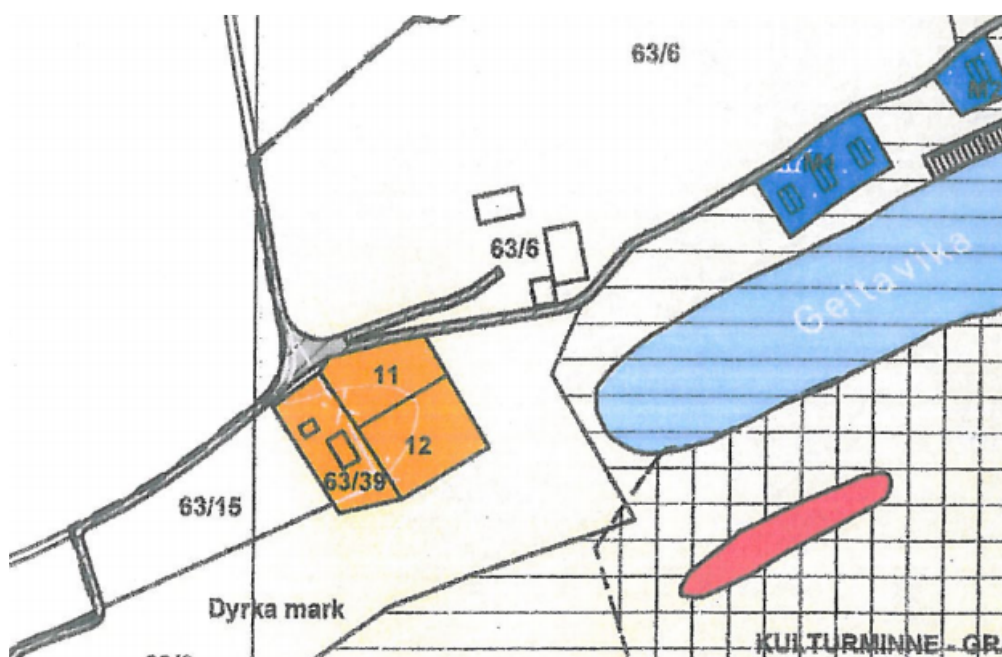
Vi viser til vårt møte med dere 2. mars og påfølgende notater om historikken bak møtet fra dere.

Plan- og byggesaksavdelingen har nå hatt en gjennomgang av de momenter som ble gjennomgått i møtet, og som er omtalt i notater.

Som nevnt i møtet, og ellers erfart av dere, ligger eiendommen gnr. 63, bnr. 39 innenfor reguleringsplanen for Søndre Storviken, planid 200507.

Denne planen ble godkjent i kommunestyret 6. juli 2005. Den godkjente planen ble kunngjort i Adresseavisen og Fosna-Folket. Men det ble ikke sendt brev med vedlegg til andre grunneiere innenfor planområdet.

Planforslaget ble tatt opp til første gangs behandling, og vedtatt utlagt til offentlig ettersyn 17.11.2004.



Eiendommen dere har ble tatt inn i planen fordi det var foreslått nye tomter inn mot bnr. 39, og at all adkomst til området går forbi dere.

Under kommunens behandling av saken ble det heller ikke sjekket om formen på hytta på bnr. 39 ville stride mot de foreslåtte bestemmelsene for nye bygg i området. Dette viste seg jo å være tilfelle da dere søkte om tilbygget i 2019.

Uansett burde dere i 2005 ha fått varsel om at dere var omfattet av planen, og med opplysning om klagerett. Til kommunens lille forsvar for denne unnlatelsen var reglene for varsling som da gjaldt. I plan- og bygningsloven som gjaldt fra 2004 til 2008 sto følgende:

"Grunneiere og rettighetshavere i området bør så vidt mulig varsles særskilt ved brev. Brevet skal inneholde opplysninger om eventuell klageadgang" – osv. (§ 27-2, 3. ledd).

Etter dagens regler skal dette gjøres. (§ 12-12, 4. avsnitt).

Byggemeldingen 2006.

Kommunen mottok byggemelding på tilbygg til hytta på 32 m² og garasje på 43 m². Dette ble behandlet som mindre tiltak på bebygd eiendom etter § 86 a i daværende lov. Da ble det tydeligvis heller ikke sjekket hvorvidt bygninger var i henhold til planbestemmelsene for Søndre Stoviken.

Meldingen ble "tatt til etterretning", med påminning om at tiltakshaver selv må påse at arbeidet ikke er i strid med lover og regler.

Byggesak 2019.

Da dere søkte om tilbygg/ombygging i sept. 2019, fikk dere beskjed om at takvinkelen på hytta var mindre enn det som var bestemmelsenes begrensninger i planen for søndre Stoviken. (22 - 27 grader). Dere søkte da om dispensasjon, og fikk det i vedtak av 30.09.2019.

Konklusjoner.

1. Kommunen mener deres eiendom naturlig hører inn under reguleringsplanen og bestemmelsene i den.
2. På sikt må det tas inn egne bestemmelser i reguleringsplanen for bnr. 39, slik at dispensasjon ikke er nødvendig. Kommunen kan ta initiativ til dette. Uansett er man nå klar over det spesielle forholdet til dere.
3. Som ledd i å rette opp feilbehandlingen, blir dere refundert gebyret for dispensasjon i byggesaken fra 2019.

Trude Iversen Hårstad
Fagleder plan og byggesak

Sverre Fjellheim
Avdelingsingeniør